

Medienmitteilung

Zürich, 10. März 2026

Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR

SF Sustainable Property Fund Jahresergebnis 2025: Erfolgreiches Portfoliowachstum und deutlich tiefere Leerstandsquote

- **Portfoliowert um 13.2% auf CHF 1 631.9 Mio. gesteigert (Vorjahr: CHF 1 441.1 Mio.)**
- **Nettoertrag um 16.1% auf CHF 30.3 Mio. erhöht (Vorjahr: CHF 26.1 Mio.)**
- **Zehn Liegenschaften mit einem Marktwert von CHF 170.3 Mio. akquiriert**
- **Leerstandsquote per Stichtag deutlich auf 2.31% reduziert (Vorjahr: 4.74%)**
- **Erneut starkes GRESB-Resultat mit 4 von 5 Sternen**

Der SF Sustainable Property Fund setzte im Geschäftsjahr 2025 seine positive Entwicklung fort. Aufbauend auf dem soliden Jahresergebnis 2024 und dem erfolgreichen Halbjahr 2025 verzeichnete der Fonds per 31. Dezember 2025 ein Wachstum des Portfoliowerts, eine deutliche Steigerung des Nettoertrags sowie eine klare Verbesserung der operativen Kennzahlen.

Das Portfolio des SF Sustainable Property Fund konnte gezielt ausgebaut, operativ optimiert und die Ertragskraft deutlich gesteigert werden. «Die konsequente Umsetzung unserer Strategie mit aktiver Bewirtschaftung, gezielten Akquisitionen und nachhaltigen Investitionen zeigt Wirkung», sagt Daniel Babic, Portfolio Manager des SF Sustainable Property Fund. «Besonders erfreulich ist die nahezu halbierte Leerstandsquote bei gleichzeitigem Wachstum des Portfolios durch Zukäufe.»

Immobilienportfolio

Durch den Erwerb von insgesamt zehn Liegenschaften mit einem Marktwert von CHF 170.3 Mio. sowie selektiven Devestitionen von CHF 20.3 Mio. wurde das Portfolio strategisch weiterentwickelt. Per 31. Dezember 2025 umfasst das Portfolio 112 Liegenschaften (Vorjahr: 103 Liegenschaften) mit einem Marktwert von CHF 1 631.9 Mio. Dies entspricht einer Zunahme von CHF 190.8 Mio. bzw. 13.2% gegenüber dem Vorjahr.

Die Bruttorendite liegt per Jahresende bei 3.86% (Vorjahr: 4.00%). Besonders erfreulich ist die deutliche Reduktion der Leerstandsquote per Stichtag auf 2.31% (Vorjahr: 4.74%). Auch die Mietausfallrate konnte signifikant auf 4.79% gesenkt werden (Vorjahr: 6.90%).

Finanzergebnis

Die Mietzinseinnahmen erhöhten sich im Geschäftsjahr 2025 um 5.7% auf CHF 55.3 Mio. (Vorjahr: CHF 52.3 Mio.). Der Nettoertrag stieg um 16.1% auf CHF 30.3 Mio. (Vorjahr: CHF 26.1 Mio.). Dies entspricht CHF 3.16 pro Anteil bei 9 618 850 Anteilen (Vorjahr: CHF 3.11 pro Anteil bei 8 416 494 Anteilen). Unter Berücksichtigung der realisierten und nicht realisierten Kapitalgewinne und -verluste resultiert ein Gesamterfolg von CHF 46.7 Mio. (Vorjahr: CHF 17.0 Mio.). Die Anlagerendite beträgt 4.36% (Vorjahr: 1.73%) per Stichtag. Die Performance des Fonds liegt im Geschäftsjahr 2025 mit über 19% deutlich über der Entwicklung des Marktindex. Der Nettoinventarwert (NAV) per Stichtag beträgt CHF 120.47 pro Anteil (Vorjahr: CHF 118.63). Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2025 beträgt unverändert CHF 3.20 pro Anteil. Die Ausschüttungsrendite beläuft sich auf 2.14% (Vorjahr: 2.48%).

Nachhaltigkeit

Im Bereich Nachhaltigkeit hat das Portfoliomanagement die Strategie planmässig umgesetzt. Der Ausbau erneuerbarer Heizsysteme sowie eine verbesserte Datentransparenz stärken die ESG-Steuerung nachhaltig. Dies zeigt sich in einer höheren GRESB-Punktzahl (87 von 100 Punkten) und erneut 4 von 5 Sternen und Platz 4 im direkten Peervergleich (Europe, Residential: Multi-Family, Listed).

Ausblick

Das Zinsumfeld sowie die strukturell hohe Nachfrage nach Wohnraum bilden weiterhin ein stabiles Fundament für Schweizer Wohnimmobilien. Im Jahr 2026 liegt der Schwerpunkt auf der konsequenten Weiterführung der laufenden Erneuerungsprojekte in Lugano und Basel. Für die umfassende energetische Erneuerung im Quartier Pregassona in Lugano sowie ein Neubauprojekt in St. Gallen liegen die Baubewilligungen vor, sodass der Baustart im ersten Quartal 2026 erfolgen kann. Parallel dazu wird der Fokus auf der weiteren Bearbeitung der sehr tiefen Leerstandsquote, der operativen Effizienz sowie der nachhaltigen Weiterentwicklung des Portfolios liegen. Das Portfolio Management ist überzeugt, dass die solide Ertragsbasis, die verbesserte Portfolioqualität und die konsequent umgesetzte Nachhaltigkeitsstrategie auch künftig nachhaltiges Wachstum ermöglichen.

Kontakt

Daniel Babic
Portfolio Manager Real Estate Direct

Swiss Finance & Property Funds AG
babic@sfp.ch

Dr. Patrick Sege
Head Client Relationship Management & Marketing

Swiss Finance & Property AG
sege@sfp.ch

Kennzahlen 2025

Kennzahlen, Rendite und Performance	Einheit	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024	31. Dez. 2023
Performance	%	19.66	7.17	0.92
Anlagerendite	%	4.36	1.73	-1.22
Betriebsgewinnmarge	%	65.25	63.21	60.86
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	4.10	1.69	-1.18
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	3.22	1.52	-0.46
Ausschüttungsrendite	%	2.14	2.48	2.59
Ausschüttungsquote	%	101.42	103.03	106.40
Kennzahlen der Finanzmärkte	Einheit	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024	31. Dez. 2023
Agio/Disagio	%	24.02	8.74	3.08
Kurs-/Gewinnverhältnis (P/E ratio)	x	30.73	63.89	-83.63
Börsenkapitalisierung	CHF	1 437 056 190	1 085 727 726	1 039 437 009
Börsenkurs pro Anteil zum Ende des Berichtsjahres	CHF	149.40	129.00	123.50
Kennzahlen zur Vermögensrechnung	Einheit	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024	31. Dez. 2023
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	1 631 924 000	1 441 083 000	1 450 063 000
Gestehungskosten der Liegenschaften	CHF	1 483 927 768	1 336 159 525	1 344 899 522
Gesamtfondsvermögen	CHF	1 643 566 678	1 464 243 835	1 469 835 767
Aufgenommene Fremdmittel	CHF	392 850 000	383 600 000	374 100 000
Nettofondsvermögen	CHF	1 158 746 964	998 462 555	1 008 402 386
Fremdfinanzierungsquote	%	24.07	26.62	25.80
Fremdkapitalquote	%	29.50	31.81	31.90
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen ¹	Jahre	2.73	2.56	3.16
Verzinsung Fremdfinanzierungen	%	1.29	1.37	1.28
Kennzahlen zur Erfolgsrechnung	Einheit	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024	31. Dez. 2023
Mietzinseinnahmen	CHF	55 250 568	52 269 201	52 974 069
Mietausfallrate ²	%	4.79	6.90	7.89
Nettoertrag	CHF	30 348 506	26 139 555	25 312 818
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	-15 760 758	-7 406 602	4 428 786
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	32 072 758	-1 740 003	-42 169 989
Gesamterfolg	CHF	46 660 506	16 992 950	-12 428 385
Fondsbetriebsaufwandquote TER _{REF} (GAV)	%	0.74	0.74	0.77
Fondsbetriebsaufwandquote TER _{REF} (MV)	%	0.94	1.05	1.17
Kennzahlen zu den Anteilen	Einheit	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024	31. Dez. 2023
Nettoinventarwert am Ende des Berichtsjahres	CHF	120.47	118.63	119.81
Ausschüttung pro Anteil	CHF	3.20	3.20	3.20
Anteile zu Beginn des Berichtsjahres	Anz.	8 416 494	8 416 494	8 416 494
Ausgaben	Anz.	1 202 356	-	-
Rücknahmen	Anz.	-	-	-
Anteile am Ende des Berichtsjahres	Anz.	9 618 850	8 416 494	8 416 494

Kennzahlen zum Portfolio	Einheit	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024	31. Dez. 2023
Anzahl Liegenschaften	Anz.	112	103	107
Bruttorendite	%	3.86	4.00	3.87
Realer Diskontsatz	%	2.69	2.75	2.75
Nominaler Diskontsatz	%	3.71	4.03	4.04
Leerstandsquote per Stichtag	%	2.31	4.74	4.97
Leerstandsquote im Berichtsjahr	%	4.05	5.24	5.67

Historische Performancedaten sind keine Garantie für zukünftige Erträge. Die Erträge des Fonds sowie die Werte der Fondsanteile können zu-, aber auch abnehmen und können nicht garantiert werden. Bei der Rückgabe von Fondsanteilen kann der Investor eventuell weniger Mittel zurückbekommen, als er ursprünglich eingesetzt hat.

¹ Bei der Berechnung der Restlaufzeit Fremdfinanzierungen werden die bereits per Stichtag abgeschlossenen, zukünftigen Hypotheken inkludiert.

² Gewährte Mietzinsverbilligungen werden bei der Ermittlung der Mietausfallrate in Übereinstimmung mit der massgebenden Fachinformation der AMAS nicht berücksichtigt.

Präsentation

Daniel Babic, Portfolio Manager des SF Sustainable Property Fund, präsentiert das Jahresergebnis 2025 wie folgt:

- **Lunch-Präsentation am Dienstag, 10. März 2026, 11.00 Uhr,
Hotel Mandarin Oriental Savoy, Zürich**
- **Lunch-Präsentation am Mittwoch, 11. März 2026, 11.00 Uhr,
Hotel Mövenpick, Basel**
- **Lunch-Präsentation am Donnerstag, 12. März 2026, 11.00 Uhr,
Hotel Lausanne Palace, Lausanne**

Wir danken Ihnen für Ihr Interesse.

Eine umfassende Berichterstattung und den Geschäftsbericht 2025 finden Sie unter www.sfp.ch.

SF Sustainable Property Fund

Der SF Sustainable Property Fund investiert in Immobilienwerte und -projekte in der ganzen Schweiz. Der Hauptfokus des Immobilienfonds liegt auf Wohnnutzung. Der Immobilienfonds optimiert Liegenschaften systematisch und schrittweise hinsichtlich definierter Nachhaltigkeitskriterien (ESG) während der Haltedauer. Mit dem Ziel der Erreichung der Klimaziele 2030 und 2050 des Bundesrates (Netto-Null bis spätestens 2050) wird ein Hauptfokus auf ökologische Kriterien (environmental, E) gelegt, insbesondere auf die Steigerung der Energieeffizienz und auf die Reduktion der Treibhausgas-Emissionen.

Disclaimer

Der SF Sustainable Property Fund (ISIN CH0120791253) ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» im Sinne von Art. 25 ff. i.V.m. Art. 58 ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG). Diese Medienmitteilung stellt weder einen Prospekt gemäss Art. 35 ff. des Finanzdienstleistungsgesetzes (FIDLEG) oder Art. 27 ff. des Kotierungsreglements der SIX Swiss Exchange noch ein Basisinformationsblatt (KID) dar. Die für einen Investitionsentscheid allein massgeblichen Unterlagen können kostenlos bei der Swiss Finance & Property Funds AG bezogen werden. Investitionen in Finanzprodukte sind mit unterschiedlichen Risiken verbunden, wozu auch der potenzielle Verlust des eingesetzten Kapitals gehört. Preis, Wert und Ertrag von kollektiven Kapitalanlagen sind Schwankungen unterworfen. Die vergangene Performance ist kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung und bietet keine Garantie für künftige Erfolge. Die Swiss Finance & Property Funds AG übernimmt keine Gewähr für die Realisation der erwarteten Wertsteigerungen. Detaillierte Informationen zum Handel mit Effekten und zu Investitionen in kollektive Kapitalanlagen können der Broschüre „Risiken im Handel mit Finanzinstrumenten“ der Schweizerischen Bankiervereinigung entnommen werden. Die in dieser Publikation genannten Informationen stammen aus Quellen, welche von der Swiss Finance & Property Funds AG als zuverlässig erachtet werden. Die Swiss Finance & Property Funds AG übernimmt jedoch weder eine ausdrückliche noch stillschweigende Gewähr dafür, dass die publizierten Informationen und Elemente richtig, vollständig, genau und aktuell sind. Die Swiss Finance & Property Funds AG haftet nicht für allfällige Verluste oder Schäden (direkte, indirekte und Folgeschäden), die durch die Verteilung dieses Dokuments oder deren Inhalt verursacht werden oder mit der Verteilung dieses Dokuments im Zusammenhang stehen. Die in diesem Dokument genannten Informationen können sich jederzeit und ohne vorherige Ankündigung ändern. Weder diese Medienmitteilung noch Kopien davon dürfen in die USA versandt, dorthin mitgenommen oder in den USA verteilt oder an US-Personen (im Sinne von Regulation S des US Securities Act von 1933 in dessen jeweils gültiger Fassung) abgegeben werden. Anteile der kollektiven Kapitalanlagen dürfen innerhalb der USA und ihren Territorien weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden. Anteile des Fonds dürfen Bürgern der USA oder Personen mit Wohnsitz oder Sitz in den USA und/oder anderen natürlichen oder juristischen Personen, deren Einkommen und/oder Erträge, ungeachtet der Herkunft, der US-Einkommenssteuer unterliegen, sowie Personen, die gemäss Regulation S des US Security Act von 1933 und/oder US Commodity Exchange Act in der jeweils gültigen Fassung als US-Personen gelten, weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden. Gleiches gilt für sämtliche Staaten und Ländern, in denen ein solcher Vertrieb untersagt ist.